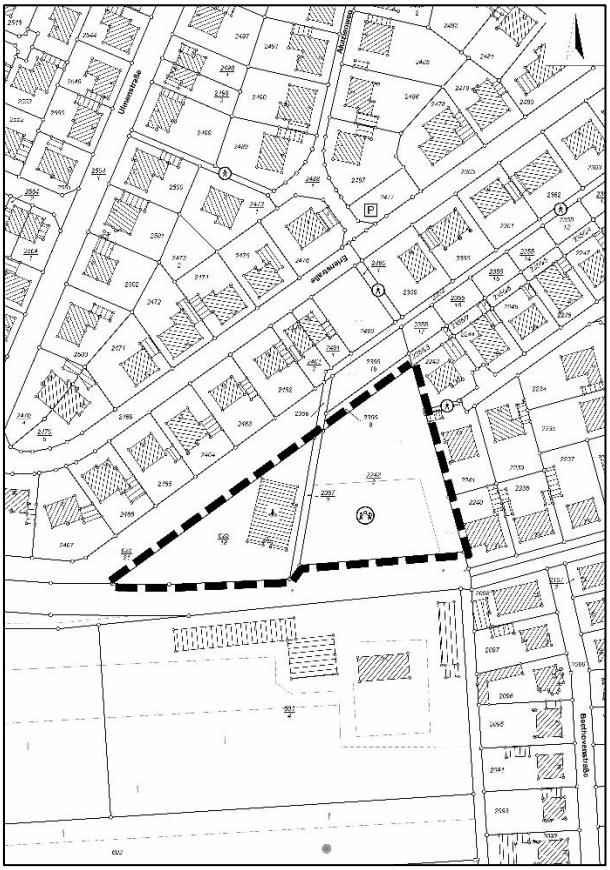
Aktenzeichen: **610-13.S03** **Schriftstück-ID: 10329096**

STADT GERMERSHEIM



Bebauungsplan Nr. S 3

"Herrenfeld-Oberwald" 4. Teiländerung

Begründung

Vorentwurf

Oktober 2026

Inhalt

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans 1
2. Abgrenzung des Plangebiets und bisheriges Baurecht 1
3. Übergeordnete Planungen und fachrechtliche Schutzgebiete 2
4. Verfahren 3
5. Erläuterungen zum Planinhalt 4
6. Örtliche Bauvorschriften 5
7. Flächenbilanzierung 5
8. Auswirkungen auf die Umwelt 6

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes (Auswahl)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Germersheim beabsichtigt die bestehende Kindertagesstätte Kita Sonnenschein umzubauen und baulich zu erweitern, um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung und langfristige Sicherung des bestehenden Kita-Standorts zu gewährleisten. Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Nutzung der bestehenden Kindertagesstätte auf der hierfür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich zulässt. Während der Durchführung der Bauarbeiten ist ein regulärer Betrieb der Kita am bestehenden Standort jedoch nicht bzw. nicht im erforderlichen Umfang möglich. Zur Sicherung der Betreuung der Kinder während der Bauphase ist ein vorrübergehender Ersatzbau erforderlich. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorübergehende Nutzung der Fläche als Standort einer Kindertagessstätte geschaffen, indem für den nördlichen Bereich des angrenzenden Grundstücks, die bisher im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Ersatzbau)“ festgesetzt wird. Mit dem Zeitpunkt der (Wieder-)Inbetriebnahme des Hauptstandortes entfällt die Zulässigkeit der Nutzung als Kindertagesstätte auf der Ersatzfläche. Durch die Bestimmung des „Baurechts auf Zeit“ soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Ersatzfläche als Kindertagesstätte ausschließlich für die Dauer der Bauphase zulässig ist. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen an der bestehenden Kita ist vorgesehen, den Dachraum zur besseren Nutzbarkeit auszubauen. Vor diesem Hintergrund sollen nun zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

2. Abgrenzung des Plangebiets und bisheriges Baurecht

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Wohngebiet des Ortsteils Sondernheim. Der Geltungsbereich der 4. Teiländerung hat eine Größe von etwa 0,56 ha und umfasst die Flurstücke 625/18, 2357/2 und 2242/3. Die Fläche wird durch die südlich angrenzende Jungholzstraße erschlossen.

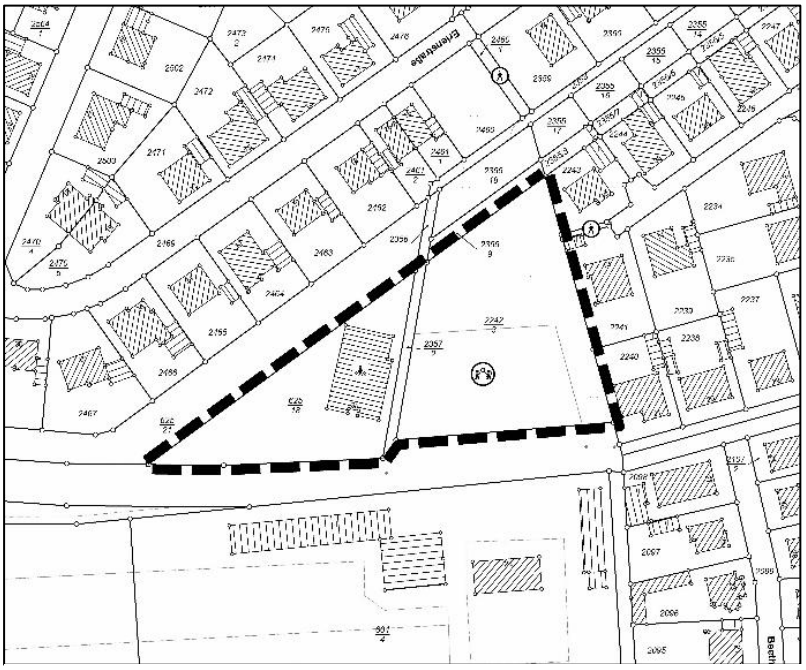


Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Teiländerung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan (3. Teiländerung) setzt bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Der Bebauungsplan sieht für die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise und maximal ein Vollgeschoss vor. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nicht festgesetzt

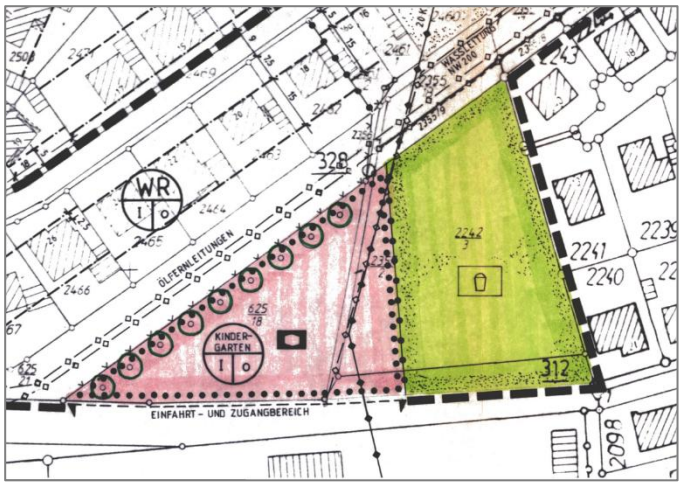


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 3. Teiländerung des Bebauungsplans "Herrenfeld-Oberwald"

3. Übergeordnete Planungen und fachrechtliche Schutzgebiete

3.1. Regionalplanung

Die Stadt Germersheim wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum mit den Funktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Die Stadt hat die regionalplanerische Aufgabe sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Konflikte mit den Vorgaben der Regionalplanung sind nicht erkennbar.

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Germersheim ist der Geltungsbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ und „Spielplatz“ dargestellt. Da die Inanspruchnahme des nördlichen Bereich der Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche lediglich vorübergehend vorgesehen ist und die Fläche nach Beendigung der temporären Nutzung wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zugeführt werden soll, ist die Berichtigung des FNP nicht erforderlich.



Abbildung 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (1. Änderung)

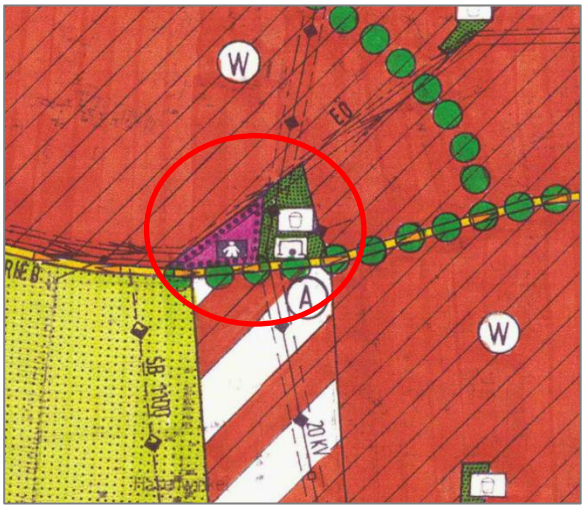


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Germersheim (2010)

3.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb rechtsverbindlich festgesetzter Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder festgesetzter Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte für Rheinland-Pfalz (GDA Wasser, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität) können im Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis (SRI10 4 Std.) Wassertiefen von 10 bis 30cm auftreten. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind punktuell Wassertiefen bis zu 50cm möglich.

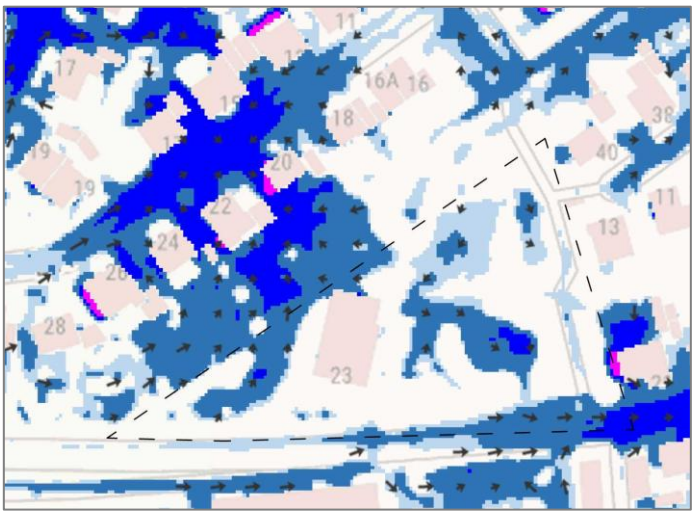


Abbildung 5: Ausschnitt Sturzflutgefahrenkarte RLP, Quelle: GDA Wasser RLP mit eigener Darstellung des Plangebiets

3.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine förmlich unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder sonstigen Kulturdenkmale.

4. Verfahren

Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung können Bebauungsplanverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendung dieser Vorschrift ist an folgende Bedingungen geknüpft:

• § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB bestimmt, dass die Grundfläche innerhalb des Planbereichs, errechnet nach § 19 (2) BauNVO, 20.000 m² nicht überschreiten darf. Da das Plangebiet insgesamt lediglich eine Fläche von ca. 5.615 m² besitzt, wird die mögliche maximale überbaubare Fläche deutlich unterschritten.

• § 13a Abs. S. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden 4. Teiländerung soll eine öffentliche Grünfläche vorrübergehend als Ersatzstandort für eine Kindertagesstätte genutzt werden. Bei Inbetriebnahme des Hauptstandorts soll als Folgenutzung die öffentliche Grünfläche wieder vollständig hergestellt werden. Es werden weiterhin kleinere Flächenanpassungen und Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Durch die Planung wird jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

5. Erläuterungen zum Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung und bedingtes Baurecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. S 3 „Herrenfeld – Oberwald“, 3. Teiländerung) weist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus.

Um den nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 2242/3) vorübergehend als Ersatzstandort für eine Kindertagesstätte nutzen zu können, wird mit der vorliegenden 4. Teiländerung eine zeitlich befristete Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Ersatzbau)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 625/18 soll auch weiterhin als solche erhalten bleiben und entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden.

Die Festsetzung des bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dient der planungsrechtlichen Sicherung einer temporären Ersatznutzung als Kindertagesstätte während der Umbauphase am bestehenden Hauptstandort. Die Nutzung der Fläche GB 2 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Ersatzbau)“ wird daher an die auflösende Bedingung der Inbetriebnahme der Kindertagesstätte am Hauptstandort geknüpft. Mit Eintritt der Bedingung entfällt die Zulässigkeit der Kita-Nutzung auf der Fläche GB 2. Als Folgenutzung wird gem. § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Damit wird die vorübergehende Inanspruchnahme der Fläche auf den erforderlichen Zeitraum begrenzt und zugleich ihre anschließende Nutzung als Grün- und Spielfläche planungsrechtlich gesichert. Alle errichteten baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen auf der Fläche GB 2 sind demnach vollständig zurückzubauen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans setzt für die Gemeinbedarfsfläche als Maß der baulichen Nutzung lediglich die maximale Vollgeschossigkeit fest. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Grundflächenzahl (GRZ) konkretisiert. Damit werden die bauliche Dichte und die zulässige Flächeninanspruchnahme verbindlich gesteuert und eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen. Die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses im Zuge der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Auf diese Weise kann die bauliche Erweiterung und der Umbau flächensparend umgesetzt werden, ohne viel zusätzliche Grundstücksfläche in Anspruch nehmen zu müssen.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans setzt für die Gemeinbedarfsfläche eine offene Bauweise und keine überbaubare Grundstücksfläche fest. Demnach beurteilt sich die zulässige Überbauung nach § 34 BauGB anhand der in der näheren Umgebung faktisch überbauten Flächen. Zur Schaffung einer klaren und rechtssicheren planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage werden für die als Gemeinbedarfsflächen festgesetzten Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt, um Lage und Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen eindeutig zu bestimmen. Die offene Bauweise wird beibehalten.

5.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die Gestaltung und Anordnung der Außenspielfläche eine gewisse Flexibilität erfordert.

5.5. Öffentliche Grünfläche

Im Bebauungsplan wird nach wie vor eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der nördliche Bereich der ursprünglich festgesetzten Grünfläche wird temporär als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Nach vollständiger Nutzungsaufgabe als Kindertagesstätte wird die Fläche GB 2 wieder als öffentliche Grünfläche hergestellt. Alle errichteten baulichen Anlagen und

sonstigen Einrichtungen auf der Fläche GB 2 sind nach Nutzungsaufgabe demnach vollständig zurückzubauen.

5.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten
Alle befestigten Flächen, insbesondere Stellplätze und Zufahrten, sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Zur Befestigungen der Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, zulässig. Mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soll die Versiegelung des Bodens begrenzt und eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden.

Außenbeleuchtung
Die Festsetzung zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin dient dem Schutz bestimmter Insektenarten und fördert somit die Biodiversität. Ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper soll durch Abstrahlrichtung nach unten unterbunden werden.

Nicht überbaute Fläche
Nicht überbaute Flächen sind soweit sie nicht für eine andere Nutzung benötigt werden gärtnerisch anzulegen. Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts und der Förderung einer ökologisch verträglichen Grundstücksgestaltung. Durch die Begrünung nicht überbauter Flächen werden die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten, das Mikroklima verbessert und Lebensräume für Insekten und andere Tiere geschaffen. Gleichzeitig sollen die Aufheizung versiegelter Flächen sowie die Entstehung von Schotter- und Kiesflächen vermieden werden.

Sicherung gegen Vogelschlag
Die Festsetzung zur Sicherung gegen Vogelschlag soll in erster Linie die heimischen Vögel schützen, indem das Risiko einer Kollision an Glasflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen reduziert wird.

5.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient dem Erhalt des wertvollen Baumbestands im Plangebiet. Dadurch werden die ökologischen Funktionen der Bäume gesichert, das lokale Kleinklima verbessert und Lebensräume für Tiere erhalten. Die Fällung einzelner Bäume soll jedoch möglich sein, wenn sie abgestorben oder geschädigt sind, eine Gefahr darstellen oder durch sie die Umsetzung einer zulässigen Nutzung erschwert wird.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der zulässigen Dachform für Hauptgebäude dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,6 m sowie der Ausschluss von Maschendrahtzäunen und Sichtschutzverblendungen dienen einer einheitlichen Gestaltung der Grundstücksgrenzen im Plangebiet.

7. Flächenbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte am Hauptstandort.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen zur bisherigen Flächennutzung:

Nutzung	Bestand in m²	Planung in m²
Gemeinbedarfsfläche gesamt	2884	3761 (**GB1** 2231+ **GB2** 1530)
davon versiegelbar*[1]	GRZ nicht festgesetzt	2821
Gemeinbedarfsfläche mit Eintritt auflösender Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB	-	2231
davon versiegelbar*[1]	-	1674
Öffentliche Grünfläche	3153	1854
Öffentliche Grünfläche mit Eintritt auflösender Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB	-	3384
Gesamt	6037	5615*[2]

*[1]) Berechnung einschließlich Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO

*[2]) Ohne aufgehobenen Teilbereich (rot schraffierte Fläche in der Planzeichnung)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5.615 m². Im Zuge der Planung wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche (GB 1) an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und geringfügig verkleinert. Ergänzend wird eine weitere Gemeinbedarfsfläche (GB 2) mit einer Größe von etwa 1.530 m² festgesetzt, die ausschließlich der vorübergehenden Unterbringung der Kindertagesstätte während des Umbaus und Anbaus am Hauptstandort dient. Die Zulässigkeit dieser Nutzung ist zeitlich an die Wiederaufnahme des Betriebs am Hauptstandort gebunden. Nach Eintritt der festgelegten Bedingung wird die GB 2 wieder als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ genutzt. Die Flächenbilanz berücksichtigt damit sowohl die Anpassung der bestehenden Nutzungsflächen als auch die vorübergehende Inanspruchnahme der Grünfläche. Die Herausnahme der rot schraffierten Teilfläche, auf der notwendige Stellplätze hergestellt wurden, führt zu einer Verringerung des Plangebiets gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (3. Teiländerung).

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die vorgesehene Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Ersatzbau)“ dient ausschließlich der vorübergehenden Unterbringung der Kindertagesstätte während des Umbaus und der Erweiterung des Hauptstandortes. Die Zulässigkeit dieser Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an den Eintritt des Umstands der Wiederaufnahme des bestimmungsgemäßen Betriebs am Hauptstandort geknüpft. Nach Eintritt dieses Umstands soll die temporär in Anspruch genommene Fläche wieder zurückgebaut und entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ hergestellt werden.

Die vorübergehende bauliche Inanspruchnahme führt somit nicht zu einer dauerhaften zusätzlichen Flächenversiegelung. Vor diesem Hintergrund ist im Zusammenhang mit der temporären Nutzung langfristig keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem ursprünglichen Zustand vorgesehen. Durch die Wiederherstellung der Grünfläche sollen dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vermieden werden.

Bei der betroffenen Grünfläche handelt es sich überwiegend um eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume wird angestrebt. Sollte die Fällung einzelner Bäume erforderlich sein, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Durch die zeitliche Begrenzung der baulichen Nutzung und die vorgesehene Wiederherstellung der Grünfläche sollen dauerhafte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden. Darüber hinaus wird im Zuge der Bebauungsplanänderung eine GRZ festgesetzt, wodurch die zulässige bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der bisherigen Festsetzung konkret begrenzt wird. Vor diesem Hintergrund wird eine gesonderte Wasserhaushaltsbilanzierung nach derzeitigem Planungsstand nicht für erforderlich gehalten. Die entsprechenden Hinweise der Sturzflutgefahrenkarte RLP sind bei der Planung zu beachten.

Die vorrübergehende Nutzung dient der Sicherstellung des Betreuungsangebots während des Umbaus und der Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Wohnumfelds sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der vorgesehenen Wiederherstellung der Grünfläche sind keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Kultur- oder sonstigen Sachgüterbekannt, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten.